

Legislação

Regularização fundiária

Djacir Ramos¹
Ulf Walter Palme²

O GEORREFERENCIAMENTO dos imóveis rurais no Brasil é uma necessidade premente e com impactos positivos imediatos em toda a cadeia do agronegócio.

A regularização fundiária nacional é tema da maior relevância. O Brasil possui uma das maiores malhas fundiárias produtivas do mundo. Há muito desconhecimento sobre as dimensões de mais de 5 milhões de propriedades rurais. Não obstante, isso é parte jurídica e de legalidade fundamentais, pois:

- Subsidiarão de modo correto os processos de verificação da atividade agropecuária – a certificação;
- Asseguram, entre outras, a rastreabilidade permanente e as operações financeiras e de seguro rural.

Por meio do conhecimento de sua malha fundiária, o Brasil responderá ao mundo sobre sua vocação primeira, com as devidas sustentabilidade, qualidade, transparência e solidez que o agronegócio brasileiro pode e irá representar.

O que diz a lei

A Lei n° 10.267, de 28 de agosto de 2001, agora regulamentada pelos Decretos n° 4.449, de 30 de outubro de 2002 e n° 5.570, de 31 de outubro de 2005, dá nova redação ao Decreto n° 4.449. Isso veio ao encontro dos interesses gerais da nação e dos engenheiros da mensuração, pois o Incra definiu “normas” para o processo de georreferenciamento de imóveis rurais.

A Lei n° 10.267, de 28 de outubro de 2001, conhecida nos meios da engenharia da mensuração como a **Lei do Georreferenciamento**, tem suscitado acirra-

das discussões. Os pontos críticos são os procedimentos para o efetivo cumprimento das *Normas Técnicas para Georreferenciamento de Imóveis Rurais*, editadas pelo Incra, no que tange ao transporte de coordenadas e ao cadastro rural em si e à definição do equipamento adequado para tais eventos.

A ordem

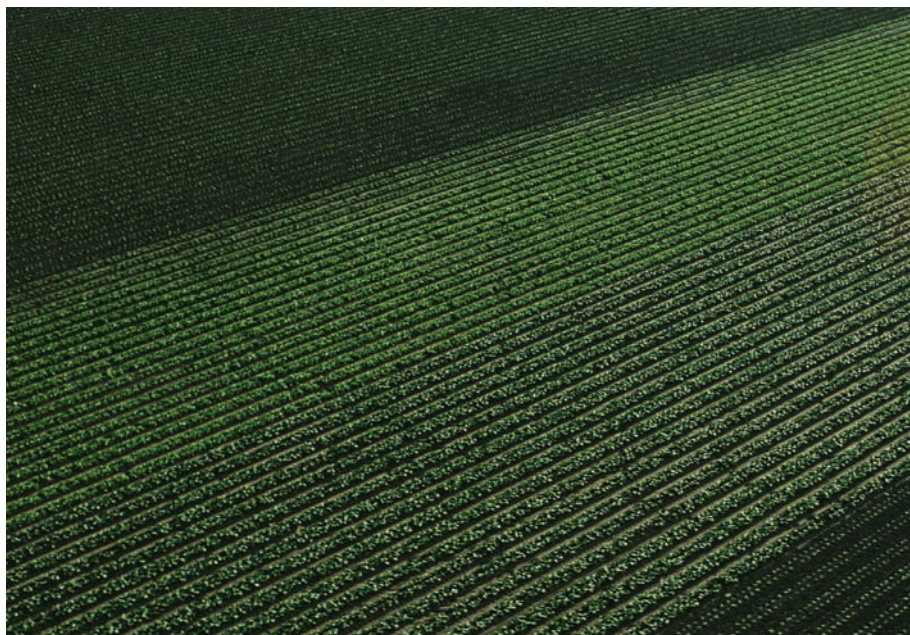
A criação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (Cnir) sob o controle do Incra e da Receita Federal é oportuna. O problema está em normatizar o georreferenciamento. Nesse momento, há uma imposição para que o memorial descritivo contenha as coordenadas dos limites dos imóveis rurais georreferenciadas pelo Sistema Geodésico Brasileiro.

Sabe-se das facilidades proporcionadas pelo Sistema de Posicionamento Global (GPS), uma ferramenta moderna e de grande eficácia. Mas, o ideal seria deixar por conta da sociedade técnica e científica – que são os engenheiros, professores, técnicos, magistrados, registradores etc. – a responsabilidade pelo cumprimento do dispositivo do § 3º do Artigo 176 da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, diz que a identificação do imóvel será feita com indicação:

a. se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do Ccir, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b. se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea “a” do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas pelo Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional



a ser fixada pelo Incra, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cujo somatório da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4o A identificação de que trata o § 3o tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.”

Consequências

A lei é ótima e ajudará a alcançar os objetivos de acabar, entre outros, com as grilagens de terras, e permitirá, principal-

mente ao Incra, um maior controle sobre o posicionamento real georreferenciado dos imóveis rurais de uma forma geral.

Uma das principais dificuldades fica por conta do parágrafo acima citado: “Contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas pelo Sistema Geodésico Brasileiro”. Trata-se de uma exigência para a elaboração do memorial descritivo.

Isto equivale dizer que a identificação do imóvel deixa de ser feita pela forma tradicional, mais próxima da realidade de

campo: a topografia. Passa a ser feita pela cartografia, que representa o posicionamento geográfico da gleba, mas nada tem a ver com a realidade de campo.

Uma das conclusões é de que a documentação entregue aos cartórios de Registro de Imóveis oriunda desse processo corre o sério risco de estar errada.

A lei atribui ao Incra a definição da “precisão posicional” do imóvel. Não faz referência que dê ao Incra o direito de trazer para si, por meio de uma norma técnica a:

- Responsabilidade do georreferenciamento dos imóveis rurais;
- Ingerência nos trabalhos de engenharia;
- Guarda de documentos dos proprietários dos imóveis.

Documentação

Outro ponto polêmico é a exigência do proprietário confrontante assinar uma carta de anuência, em que concorda com os trabalhos de medições do seu vizinho. Quem irá orientá-lo sobre o documento que está assinando? É o Cartório de Registro de Imóveis?

A exigência da norma do Incra obriga os engenheiros a detalhar as sinuosidades de fios d’água mata a dentro. Isso força as aberturas de picadas em Áreas de Proteção Ambiental (APPs). O GPS não funciona no meio da mata. Nestes casos, o uso do tradicional teodolito e da trena é a solução. As leis do Código Florestal proíbem a danificação de tais ambientes.

Por sua vez, os próprios cartórios de Registro de Imóveis ficam à mercê da Certificação de Georreferenciamento. O natural é o Incra estar na posição de depositário do recadastramento.

Para atender à centralização da análise da documentação necessária para a Certificação de Georreferenciamento, a estrutura organizacional e de metodologia do Incra deve ser reforçada.

A lei está em vigor desde 2001, enquanto as normas do Incra foram editadas em 2003, ou seja, a rigor estamos “seguindo as normas” a partir de novembro de 2003. Nesses 45 meses foram certificados 6.816 imóveis, o que equiva-

Número de imóveis georreferenciados de acordo com a Lei n° 10.267

UF		Profissionais Credenciados	Imóveis georreferenciados
AC	Acre	13	29
AL	Alagoas	11	3
AM	Amazonas	14	1
AP	Amapá	10	0
BA	Bahia	157	234
CE	Ceará	27	24
DF	Distrito Federal	79	27
ES	Espírito Santo	73	28
GO	Goiás	376	992
MA	Maranhão	36	40
MG	Minas Gerais	520	419
MS	Mato Grosso do Sul	179	1.720
MT	Mato Grosso	346	1.394
PA	Pará	117	10
PB	Paraíba	5	0
PE	Pernambuco	39	1
PI	Piauí	60	9
PR	Paraná	344	16
RJ	Rio de Janeiro	60	1
RN	Rio Grande do Norte	8	24
RO	Rondônia	23	25
RR	Roraima	26	0
RS	Rio Grande do Sul	352	228
SC	Santa Catarina	176	17
SE	Sergipe	8	0
SP	São Paulo	1.166	1.258
TO	Tocantins	121	316
	Total	4.346	6.816

Fonte: Incra

le a dizer que a média mensal de certificação de imóveis está na proporção de $6.816/45 = 151,47$.

Nesse ritmo os 5.600.000 imóveis rurais do Brasil, pela média nacional, serão georreferenciados em $5.600.000/151,47 = 36.971$ meses ou $36.971/12 = 3.080$ anos. Se estabelecessemos o prazo de dez anos para a complementação do recadastramento, teriam de ser certificados 560.000 processos por ano.

Proposta de solução

Para acelerar o processo, com melhoria da qualidade e redução de custos, especialmente se associada ao esforço colaborativo e espírito corporativista, seria importante.

- A descentralização do processo de recadastramento imobiliário rural das mãos de Incra, com a responsabilização do Cartório de Registro de Imóveis pela guarda dos docu-

mentos referentes ao patrimônio imobiliário;

- Geração de nova Norma Técnica a partir de uma discussão nacional entre profissionais da engenharia por meio da representação de classe, com a participação da área jurídica, magistrados, registradores e universidades e, por que não, do próprio Incra;
- Cada Cartório de Registro de Imóveis contratar, dentro da realidade da situação, um profissional da área da mensuração para analisar os trabalhos apresentados nos moldes da nova norma técnica gerada;
- Cada proprietário rural cumprir a lei do recadastramento do seu imóvel no seu Cartório de Registro de Imóveis, assistido pela assessoria jurídica e de engenharia de sua confiança e contratação;

No mundo globalizado da automação,

da informática e dos *softwares* (programas de manipulação de base de dados e análise de imagens), qualquer cartório pode implantar, **com baixo custo**, um departamento informatizado para análise e interpretação dos processos de solicitação de recadastramento imobiliário rural. A utilização de uma **base de imagens georreferenciada** evitaria a deflagração de fraudes e permitiria a delimitação de divisas de difícil acesso.

Dessa forma o procedimento de análise das 5.600.000 de propriedades rurais seria distribuído ao longo dos milhares de cartórios de Registro de Imóveis do País e os objetivos seriam alcançados com muito mais rapidez e eficiência visto que o procedimento de georreferenciamento seria mantido, e a tão decantada grilagem seria eliminada. ■

1 Engenheiro Agrimensor

2 Ulf Walter Palme



PROGRAMA CONJUNTURA BRASIL

(Programa Independente)



Apresentação:

Maria Rita Falleiros

Através de entrevistas, debates técnicos, reportagens especiais e o resumo dos maiores eventos de negócios, o programa divulga onde estão as oportunidades de negócios na agricultura, pecuária, industrialização e comercialização de produtos. Divulgar iniciativas que estimulem o desenvolvimento do país, são as metas do programa "Conjuntura Brasil".

Semanalmente você participa do programa através do

e-mail: conjunturabrasil@conjunturabrasil.com.br ou pelo fone: (16) 3623-9720

Oferecimento: **AGROANALYSIS**

